



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. înregistrare 1459/23.10.2023

**În scopul:**

**Elaborare D.T.A.C. pentru desființare CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, Elaborare P.U.D. și D.T.A.C. pentru CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Ca urmare a cererii adresate de CENAN GEORGE, identificat prin serie [redacted] nr. [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted] municipiul / orasul / comuna [redacted] satul -, sectorul -, cod postal [redacted] strada [redacted] email [redacted] în calitate de / reprezentant al GCARCHITECTURE SRL, C.U.I [redacted]

Ca urmare a cererii adresate de LUICUTA JUCHI, identificat prin serie [redacted] nr. [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted] municipiul / orasul / comuna [redacted] satul -, sectorul -, cod postal [redacted] strada [redacted] email [redacted] în calitate de / reprezentant al -, C.U.I -, înregistrată la nr CECU/499/2023 din 12-10-2023

Pentru imobilul situat în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 54485

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Ciurila 48/2023, cu modificarea -.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** a executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC :**

- 1.1. În conformitate cu prevederile PUG comuna Ciurila, sat Sălicea, imobilul este situat în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
- 1.2. Branșamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al Comunei Ciurila, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3.
  - 1.3.1. Servituți care afectează terenul: nu este cazul.
  - 1.3.2. Dreptul de preempțiune: nu este cazul.
  - 1.3.3. Zona de utilități publice - a drumului local - Profil reglementat D1 - lățime totală 7 m
- 1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

## 2. REGIMUL ECONOMIC :

2.1. Folosința actuală a terenului este curți-construcții.

2.2. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

Conform PUG Comuna Ciurila - LTa – Zonă mixtă de locuințe și turism/agrement - Funcțiuni de locuințe intercalate cu agrement public sau privat, în intravilanul localității

### CARACTERUL ZONEI

Zonă cu potențial de dezvoltare, caracterizată de un mix de locuințe și terenuri neconstruite, precum și funcțiuni turistice existente. Terenurile se pretează atât construirii de locuințe cât și dotărilor de turism/agrement datorită amplasării favorabile în cadrul comunei, accesibilității și vecinătăților.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Utilizări permise

- (1) Alimentație publică;
- (2) Cazare turistică ( pensiuni, vile turistice, camping etc.);
- (3) Funcțiuni de agrement (săli de evenimente, corturi în aer liber, centre SPA, etc).
- (4) Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:
  - (a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);
  - (b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;
- (5) Picnic;
- (6) Amenajări pentru activități în aer liber-terenuri de sport, piscine, platforme cu destinații diverse, (spectacole, picnic, grătare, etc. )
- (7) Echipare edilitară;
- (8) Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- (9) Parcaje publice;
- (10) Loc de joacă pentru copii;
- (11) Grădini, scuaruri publice.

#### Utilizări permise cu condiționări

- (1) Realizarea de construcții cu funcțiunea de pensiuni/hoteluri cu mai mult de 20 camere va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- (2) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);
- (3) Se admit servicii complementare:
  - (a) Comerț alimentar
  - (b) Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc.cu următoarele condiții:
  - (c) Să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
  - (d) Să se desfășoare ca activități complementare uneia dintre funcțiunile permise;
  - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (4) Se admit adăposturi pentru animale (grajduri, manej, etc.) cu condiția să respecte distanțele minime față de spațiile de cazare, alimentație publică, etc. de pe parcela studiată sau de pe parcelele vecine, conform Ord. 119/2014.

#### Utilizari interzise

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.
- (3) Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.).

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Ciurila.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

### 3. REGIMUL TEHNIC :

3.1. Restricții impuse: Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției: Conform PUG Comuna Ciurila - LTa – Zonă mixtă de locuințe și turism/agrement - Funcțiuni de locuințe intercalate cu agrement public sau privat, în intravilanul localității

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri față de aliniament.

Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

(1) Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;

(2) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism:

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră

naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-visiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau caramida, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### (5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### Spații verzi

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

(3) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.

(4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

Împrejmuiri

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

(5) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

Pentru toate parcelele din afara zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe plansele 6.

Reglementări UTR;

Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori. Se pot admite derogări cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri):

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter+etaj+mansardă/etaj retras (P+1+M/R) sau subsol+parter+etaj+mansardă/etaj retras (S+P+1+M/R).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 metri.

(3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m

Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 la RLU

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării:

Pentru locuințe:

POT maxim = 35%

Pentru dotări de turism/ agrement/ agropensiuni:

POT maxim = 20%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

Pentru locuințe:

CUT maxim = 0.7

Pentru dotări de turism/ agrement/ agropensiuni:

CUT maxim = 0.5

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare):

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

(a) Pentru locuințe:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 12 metri;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 21.00m.

(b) Pentru turism/agrement:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu frontul acesteia.

(2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(3) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie cea stipulată mai sus pentru fiecare funcțiune.

(4) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(5) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.):

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:

Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

(4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei

pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele spațiilor locuite.

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 ;

(7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

#### **4. REGIMUL DE ACTUALIZARE AL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM :**

Realizarea de construcții cu funcțiunea de pensiuni/hoteluri cu mai mult de 20 camere va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD); Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile de formă și dimensiuni se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament

În cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, autorizarea va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).

Se va elabora o documentație de urbanism faza PUD, conform prevederi PUG pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile de formă și dimensiuni, în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUD GM-009-2000:

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism susamintite, se vor depune/obține/elabora următoarele avize, acorduri, studii etc:

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format .dxf sistem de coordonate Stereo 70)
- Studiu geotehnic
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală
- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
- Dovada de achitare a taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR
- P.U.D.-ul se va supune aprobării prin H.C.L. Ciurila ulterior obținerii avizului arhitectului-șef al județului Cluj

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**Elaborare D.T.A.C. pentru desființare CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, Elaborare P.U.D. și D.T.A.C. pentru CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### **6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C  D.T.O.E  D.T.A.D

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă  alimentare cu energie electrică  gaze naturale  salubritate   
canalizare  alimentare cu energie termică  telefonizare  transport urban  alte avize

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- Plan topografic vizat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea PUD/DTAC/DTOE/DTAD (plan de încadrare în zonă și plan de situație – în format analogic și digital – format.dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepție O.C.P.I.  
- P.U.D. avizat și aprobat conform Legii (plan reglementări urbanistice și H.C.L. Ciurila de aprobare)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- Studiu geotehnic verificat la cerința Af sau Ag  
- Verificator tehnic  
- Expertiza tehnică  
- Studiu de integrare în arhitectura specifică locală  
- Raport privind performanța energetică a clădirii conform Legii nr 372/2005 – cu prezentarea tabelului privind indicatorii de performanță: clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicele de emisii echivalent CO<sub>2</sub>, consumul total specific de energie din surse regenerabile)

- D.T.A.C. va cuprinde soluțiile de asigurare, branșare și racordare noi a imobilelor propuse la infrastructura edilitară existentă în zonă, fiind în acest scop prezentat un plan privind construcțiile edilitare (subterane/supraterane) întocmit pe suportul topografic vizat de O.C.P.I. care să cuprindă amplasarea, traseele, dimensiunile, cote de nivel, s.a.m.d. redactat la scara 1:500 sau 1:100,  
x alimentare cu energie electrică  
x alimentare cu apă  
x canalizare  
gaze naturale

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului la DTAD

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** de la data emiterii.

Președinte,

Secretar General al Județului,

Digitally signed by: Istvan-  
Valentin Vakar  
Date: 23.10.2023 09:58:58  
Reason: Emitere document

Digitally signed by: Simona  
Gaci  
Date: 19.10.2023 11:44:23  
Reason: Emitere document

*Arhitect Șef,*

*Întocmit/Redactat*

Digitally signed by: Salanta  
Claudiu  
Date: 16.10.2023 14:10:35  
Reason: Emitere document

Digitally signed by: Simona  
Deac  
Date: 16.10.2023 09:16:19  
Reason: Emitere document

Achitat taxa de 22 lei, conform tranzactiei online nr. y90Ub6P3CKDtS2kacEZox din 12-10-2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului prin poșta electronică.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.